



Pierre Sélection



Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France

Issy-les-Moulineaux, le 24 juillet 2020

Chère Associée, cher Associé,

Nous avons connu des événements d'une intensité rare au cours du dernier semestre. De large pans de l'économie française se sont mis à l'arrêt pour lutter contre la propagation de la Covid-19. Selon la note de conjoncture du 8 juillet 2020 de l'INSEE, la perte d'activité économique par rapport à une situation « normale » aurait été de 30 % en avril, puis de 22 % en mai, et se limiterait à 12 % en juin. Certains locataires, exploitants des commerces de votre patrimoine, ont connu des baisses d'activité significatives. Depuis le 11 mai 2020, les mesures de confinement se sont progressivement relâchées. La crise sanitaire façonnera l'environnement économique dans lequel évoluera votre SCPI dans les prochains mois et les prochaines années. Pierre Sélection dispose d'atouts forts pour s'adapter à ce contexte inédit.

Un rebond de la consommation à la suite du déconfinement

L'INSEE, dans ses notes de conjoncture, livre ses analyses sur les premières semaines de déconfinement. Dès le 11 mai 2020, le rebond attendu de la consommation des ménages s'est concrétisé, peut-être d'ailleurs plus vivement en France qu'en Italie ou en Espagne. L'institut de conjoncture estime que cette semaine-là, la consommation n'aurait été « que » de 7 % inférieure à son niveau d'avant-crise, contre -31 % en avril.

Certaines dépenses ont fortement augmenté, retrouvant leur niveau normal, voire le dépassant, notamment dans les biens manufacturés, tandis que d'autres restent en rattrapage de leur niveau d'avant crise (carburant, services de transports, restauration). Dans l'attente des données officielles, il est probable que le mois de juin voit à la fois la poursuite de ce rattrapage pour les produits concernés et, à l'inverse, l'atténuation des surcroûts de consommation constatés au mois de mai. En définitive, les dépenses de consommation des ménages devraient se situer en juin à 3 % en deçà du niveau correspondant à une période normale d'activité.

La crise sera un accélérateur des tendances déjà observées

La crise sanitaire devrait accélérer les tendances déjà observées avant la crise mais aussi faire évoluer les attentes des consommateurs, en donnant naissance à de nouveaux écosystèmes, de nouveaux concepts et canaux commerciaux mixtes. C'est la nature même de l'activité commerciale d'évoluer et de se réinventer. Le rythme de la reprise devrait être différent en fonction des secteurs d'activité, des géographies et du type de surface de vente, avec des situations toujours plus contrastées. Avant le déclenchement de la crise sanitaire, et avant la crise des gilets jaunes, certains secteurs, comme l'alimentation, la restauration et les loisirs, étaient jugés porteurs. D'autres, comme l'habillement et les chaussures, étaient en déclin.

Nous observons depuis quelques années que les centres-villes de grandes métropoles restent très fréquentés par les consommateurs et sont donc plébiscités par les enseignes. En revanche, les rues secondaires et les centres des villes moyennes sont parfois confrontés à des fermetures de commerces. Les trois-quarts du patrimoine de Pierre Sélection, SCPI dédiée au commerce, sont constitués de commerces de pieds d'immeuble, situés à Paris et dans les centres des grandes villes.

Le commerce continue à se réinventer

Le commerce est un secteur qui a à maintes reprises fait preuve de résilience et qui a su démontrer sa capacité à se réinventer, malgré de fortes disparités sectorielles. Le commerce reste incontournable. Pour rappel, la France représente, avec 23 % du chiffre d'affaires généré estimé selon les données Oxford Economics datant de 2019, le deuxième bassin de consommation de la zone euro derrière l'Allemagne.

En perpétuel renouveau, certains commerces montrent une capacité d'adaptation. Pour des enseignes fermées et jugées non indispensables par le gouvernement, la réaction a été quasi immédiate avec la proposition de nouvelles formules pour la distribution de leurs produits. Le secteur du e-commerce a connu une croissance forte pendant la période de confinement. Mais il faut rappeler que le e-commerce exclusif n'est pas toujours rentable, en raison des coûts de logistiques complexes et de la compétition que se livrent les enseignes. Le click-and-collect, service permettant aux consommateurs de commander en ligne pour ensuite retirer leur article dans un magasin de proximité, enregistre une augmentation moyenne de +30 % depuis le confinement. Des considérations qui ne font que renforcer la montée en puissance du commerce du « phygital » (contraction de physique et digital). Le consommateur revient au cœur des stratégies omnicanales des enseignes et souhaite expérimenter des expériences fluides d'achats.

Le besoin pour le consommateur de se rendre en magasin pour entretenir une relation directe avec l'enseigne comme avec le produit va très probablement perdurer et s'intensifier. Les enseignes le savent et doivent miser sur la réappropriation de leurs espaces. Pour de nombreuses enseignes, le e-commerce doit être vu comme un atout de dynamisation des points de vente, et un moyen pour continuer à enregistrer les commandes. Ceux qui auront le mieux réussi à marier expérience client, sur le lieu de vente physique, et digitale, seront les grands gagnants de cette crise : le client peut commander sur internet des produits de première nécessité via un drive, faire ses achats plaisirs ou de produits frais en magasin, puis retirer ses achats de première nécessité, pour ensuite repartir. On parle alors d'expérience client unifiée. Les consommateurs obligent le secteur du commerce à s'adapter et à se réinventer, et BNP Paribas REIM, pour le compte de votre SCPI Pierre Sélection, accompagne les transformations en cours.



Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

**BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION**

20-S1 du 1^{er} semestre 2020 - Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2020

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La pandémie internationale, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance de manière inédite, a des conséquences lourdes sur l'activité économique et sur la situation financière de nombreuses entreprises en France. Les instituts de conjoncture prévoient que la reprise ne sera a priori pas immédiate. Dans ce contexte, la gestion de trésorerie constitue un enjeu clé pour de nombreux locataires de votre SCPI.

Certains locataires sont fragilisés par les fermetures administratives, décidées dans le cadre de la lutte contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. En France, des mesures de soutien aux locataires ont été mises en œuvre par le gouvernement, permettant généralement aux locataires de suspendre temporairement le paiement des loyers pendant la durée du confinement.

Au 30 juin 2020, 96 locataires des actifs constituant le patrimoine immobilier de votre SCPI, parmi les 164 au total, ont formulé des demandes de report ou d'allègement de loyers. Ces demandes sont analysées au cas par cas, en fonction de la situation spécifique du locataire et de celle de l'immeuble, et ne préjugent pas des mesures d'accompagnement qui pourraient être consenties. Notre priorité reste la défense et la protection des intérêts de nos investisseurs. Le choc économique actuel nous oblige à adopter une approche pragmatique et réaliste envers certains locataires, dans l'objectif de pérenniser les revenus locatifs de Pierre Sélection.

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Sélection est prévue le **30 septembre 2020 à 9h30**. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

E-Convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense. Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2019 pour des revenus perçus en 2021) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2019 pour des revenus perçus en 2021) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2). Les associés concernés, par les cas de dispense prévus par la loi, pour bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2021, devront retourner le document avant le 30 novembre 2020 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2020

€	CAPITAL STATUTAIRE	110 930 355 €
📄	NOMBRE DE PARTS	725 035
👤	NOMBRE D'ASSOCIÉS	5 637
🏠	VALEUR VENALE¹	274,3 M€ SOIT 378,26 €/PART
🏢	NOMBRE D'IMMEUBLES	135
📐	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	82 366 m ²
🔑	NOMBRE DE LOCATAIRES	164
📊	MONTANT D'ENDETTEMENT	35,1 M€

¹ Valeur vénale au 31/12/2019 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée des acquisitions et des cessions du 1^{er} semestre 2020.

PERFORMANCES 2019²

🏠	DVM³ 2019	4,35 %
📈	TRI⁴	
	5 ans	3,70 %
	10 ans	8,63 %

² Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

³ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019.

⁴ Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

www.reim.bnpparibas.fr

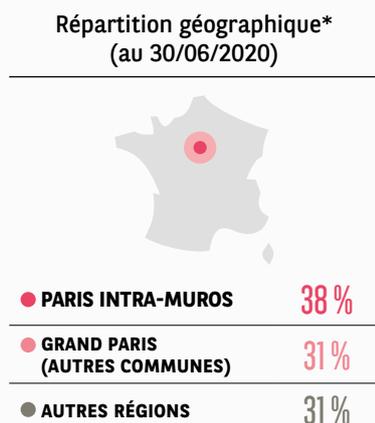
LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2020)	7,25 €/PART
	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JANV. - JUIN 2020)	91,8 %

	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE	3 597
	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2020	
	Acquéreur	370,03 €/PART
	Vendeur	337,00 €/PART
	Variation vs 31 décembre 2019	-2,3 %

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

Répartition du patrimoine



Répartition par type d'actif*
(au 30/06/2020)

	PIED D'IMMEUBLE	75 %
	RETAIL PARK	15 %
	CENTRES COMMERCIAUX	10 %



* En % des valeurs vénales au 31/12/2019, corrigées des acquisitions et cessions 2020, participations incluses.

Évolution du patrimoine

Votre SCPI n'a acquis ni cédé aucun actif au cours du 1^{er} semestre 2020.

Activité locative

	RENOUVELLEMENT	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	207 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 357 m ²
	LIBÉRATIONS	
4	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	469 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	4 200 m ²
	LOYERS FACTURÉS	7,1 M€

Taux d'occupation financier (TOF)

	2S 2019	1S 2020	Variation
TOF «ASPIM»**	93,1%	91,8%	-1,3 point
TOF «BRUT»	93,2%	92,0%	-1,2 point



** Calcul selon méthodologie «ASPIM».

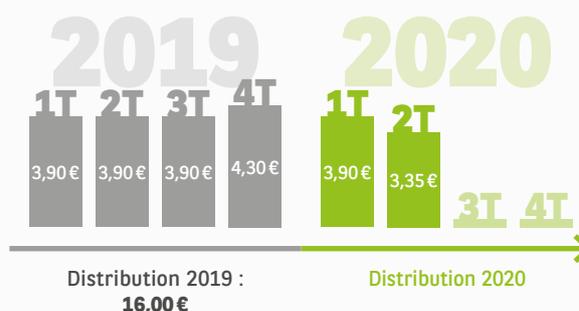
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTÉ DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2020, PAR PART	3,90 €
Date de versement	24/04/2020
ACOMPTÉ DU 2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2020, PAR PART	3,35 €
Date de versement	24/07/2020
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2020)	7,25 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ¹	-

¹ Sauf cas de dispense justifié.

Rappel de distribution (€/part)



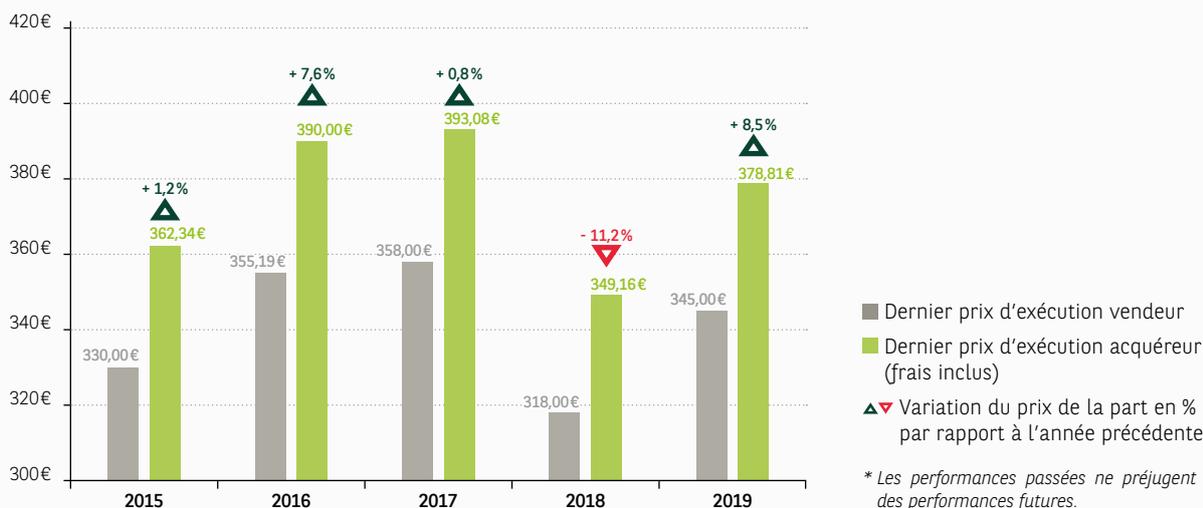
MARCHÉ DES PARTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2020	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/06/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
3 597	1 254 K€	ACQUÉREUR : 370,03 €/PART VENDEUR : 337,00 €/PART	1 458 SOIT 0,20 %

Indicateurs historiques

Évolution des prix d'exécution* par part



FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas.fr et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.

- 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE ET INFORMATION SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ**
Disponibles auprès de votre conseiller ou de la société de gestion **01 55 65 20 01** et sur le site www.reim.bnpparibas.fr
- 2 ENVOI DU MANDAT**
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion :
167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex par courrier avec A/R.
- 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE**
Par la société de gestion.
- 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES**
Des ordres validés par la société de gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
- 5 CONFRONTATION**
Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.
- 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION**
et du nombre de parts échangées sur le site www.reim.bnpparibas.fr ou au **01 55 65 20 01** dès le jour de la confrontation.
- 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**
Inscription sur le registre des associés.
- 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC - INFORMATION DES DONNEURS D'ORDRE**
Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 31/07 - 31/08 - 30/09 - 30/10 - 30/11 - 31/12	Les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi. L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.fr) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

Pierre Sélection, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI N°15-13 du 23 juin 2015, mise à jour en mars 2016.

BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas